

Kann ich meine Wohnung vermieten - was ist zu beachten?

Über diverse Internetplattformen können Wohnungen zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten werden – und der Markt dafür boomt!

Doch kann ich meine Wohnung so einfach vermieten? Gibt es Rechtsvorschriften, die ich beachten muss? Hier finden Sie kurz zusammengefasst eine Basisinformationen rund um die Vermietung.

Darf ich meine Wohnung weitervermieten?

Primär ist auf mehreren Ebenen abzuklären, ob man seine Wohnung an Gäste weitervermieten darf. Unterschiedliche Rechtsbereiche sind im Falle einer Wohnungsvermietung zu beachten:

Mietvertrag: Es ist überprüfen, ob und welche Beschränkungen (z.B. Untermietverbot) im Mietvertrag verankert sind.

Gemeindewohnung: Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte unterliegt den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Ein Zuwiderhandeln kann zu einer Kündigung des Mietvertrages führen.

Eigentum: Eine Eigentumswohnung darf unter Umständen erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn die Einwilligung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt.

Widmung: Es ist mit der zuständigen Baubehörde (Gemeinde/Stadtmagistrat) abzuklären, ob bau- oder raumordnungsrechtliche Beschränkungen vorliegen.

Mit wem trete ich in Kontakt, wenn ich meine Wohnung vermieten möchte?

Wenn Sie sich dazu entschließen, Ihre Wohnung zu vermieten, dann **muss** die Vermietung **beim zuständigen Tourismusverband** bzw. der Gemeinde angemeldet werden.

Registrierung:

- In Tirol hat jeder Unterkunftgeber **vor Entstehung eines Abgabenanspruchs** (§ 5) die Gewährung von Unterkünften in einem Beherbergungsbetrieb beim Tourismusverband schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat Angaben zur Identifikation des Unterkunftgebers (Familien- und Vorname, das Geschlecht, das Geburtsdatum) oder des von ihm Beauftragten sowie die unternehmensrelevanten Daten (Adress- und betriebliche Kontaktdaten) und die Anzahl der Betten zu enthalten. Jede Änderung der angezeigten Daten ist dem Tourismusverband unverzüglich zu melden.

- Der Tourismusverband hat dem Unterkunftgeber eine Betriebsnummer zuzuweisen und die Registrierung zu bestätigen.

Hier finden Sie die Kontaktstellen in der jeweiligen Tourismusregion.
<https://www.tirol.gv.at/tourismus/aufenthaltsabgabe/>

Achtung: Die Verletzung der Anzeigepflicht stellt eine Verwaltungsübertretung dar und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu EUR 5.000,00 zu bestrafen.

Benötige ich eine Gewerbeberechtigung?

Diese Frage kann nicht allgemein beantwortet werden. Es ist jeder Fall individuell zu betrachten und von unterschiedlichen Faktoren (Art der Vermietung, Erbringung von Dienstleistungen) abhängig. Kompetente Ansprechpartner finden Sie in der Gewerbeabteilung der jeweiligen Bezirkshauptmannschaft.

Muss ich meine Gäste melden?

Ja, der nächtigende Personenkreis ist durch einen Eintrag in das Gästeverzeichnisblatt spätestens binnen 24 Stunden nach Eintreffen zu erfassen und bei der Gemeinde/Tourismusverband zu melden. Die Gästeverzeichnisblätter und alle Informationen zur elektronischen Gästemeldung erhalten Sie bei Ihrem Tourismusverband.

Die Gästeverzeichnisblätter sind vollständig auszufüllen. Die Richtigkeit der eingetragenen Daten hat der Gast mit seiner Unterschrift zu bestätigen. Die Daten können manuell oder elektronisch an die Gemeinde bzw. den Tourismusverband übermittelt werden.

Gibt es so etwas wie eine Ortstaxe oder Nächtigungsabgabe?

Ja, in Tirol sind die Bestimmungen des Aufenthaltsabgabegesetzes maßgebend. Grundsätzlich unterliegen alle Nächtigungen im Rahmen des Tourismus der Abgabepflicht, sofern kein Befreiungstatbestand vorliegt.

In Tirol ist die Abgabe pro Person und Nacht zu entrichten und beträgt zwischen € 1,00 und € 5,00 je nach Tourismusregion. Die Aufenthaltsabgabe wird zur Förderung des Tourismus erhoben und wird den Tourismusverbänden zur Verfügung gestellt. Weitere Informationen finden Sie im Aufenthaltsabgabegesetz unter:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=1000125>

Was ist sonst noch zu beachten?

Je nach Häufigkeit der Vermietung und Höhe des erzielten Umsatzes können Umsatz- und Einkommensteuern abzuführen sein. Die Steuernummer ist beim zuständigen Finanzamt zu beantragen.

Weitere Informationen zu Steuern und Bundesabgaben finden Sie im Serviceportal für Unternehmen:

https://www.usp.gv.at/Portal.Node/usp/public/content/steuern_und_finanzen/Seite.800000.html